



Hertogstraat 8, 6828 ET Arnhem

Prijs vanaf € 275.000,- k.k.

“In het Spijkerkwartier in Arnhem- Noord gelegen sfeervolle gezellige benedenwoning, uitgebouwd met glazen serre en met zonnige tuin”

Omschrijving

Hertogstraat 8, 6828 ET Arnhem

In het Spijkerkwartier in Arnhem- Noord gelegen sfeervolle gezellige benedenwoning, uitgebouwd met glazen serre en met zonnige tuin. De woning is goed bereikbaar met de auto, de fiets of openbaar vervoer (treinstation op loopafstand). Daarnaast zijn er veel voorzieningen in de buurt, zoals supermarkt, bakker, slager restaurantjes etc. Gesitueerd op loopafstand van het centrum van Arnhem. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg naar het landelijk wegennet in de nabije omgeving op slechts 5 minuutjes rijden.

De indeling luidt als volgt:

Entree, hal met toilet. Vanuit de sfeervolle hal loop je naar zowel de woonkamer als de gezellige keuken. De lichte serre met de daaraan gekoppelde tuinbeleving is zowel vanuit de woonkamer als de keuken direct bereikbaar.

De gezellige warme woonkamer heeft een fraaie haardpartij een mooie lichtinval door de grote ramen en de hoge plafonds. De zonnige serre is gesitueerd aan de achterzijde van de woning heeft openslaande deuren naar de groene achtertuin.

De knusse open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals: inductie kookplaat voorzien van het "Bora" afzuigstelsel, een vaatwasser, een koelkast en een oven.

Op deze verdieping bevindt zich een wasruimte met wasmachineaansluiting. Vanuit de gang loopt men direct door naar de riante badkamer welke is voorzien van douche, ligbad, wastafel en bidet. Vanuit hier bereik je tevens de Master bedroom, oftewel een heerlijke slaapkamer. Daarnaast is er ook nog een inloopkast annex berging.

Bijzonderheden:

- Station Velperpoort om de hoek;
- Op loopafstand van het gezellige stadscentrum van Arnhem;
- Schuur/ berging aanwezig;
- Energielabel A;
- Geschikt voor 1 a 2 personen

Kenmerken

Object gegevens	
Soort	Benedenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1880
Huidig gebruik	Woonruimte

Maten object	
Aantal kamers	3 (waarvan 1 slaapkamers)
Inhoud	423 m ³
Woonoppervlakte	104 m ²
Externe bergruimte	0 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²

Details	
Ligging	Gelegen nabij het centrum in het spijkerkwartier, in een woonwijk.
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> - Station Velperpoort om de hoek; - Op loopafstand van het gezellige stadscentrum van Arnhem; - Schuur/ berging aanwezig; - Energielabel A; - Geschikt voor 1 a 2 personen.
Isolatie	Het appartement heeft gedeeltelijk dubbele beglazing en HR glas
Verwarming en warmwatervoorziening	C.V. Ketel type Intergas HR uit 2021 (eigendom)
Zonwering	Nee
Garage	Geen garage
Parkeren	In de straat is genoeg plek om te parkeren met een parkeervergunning.

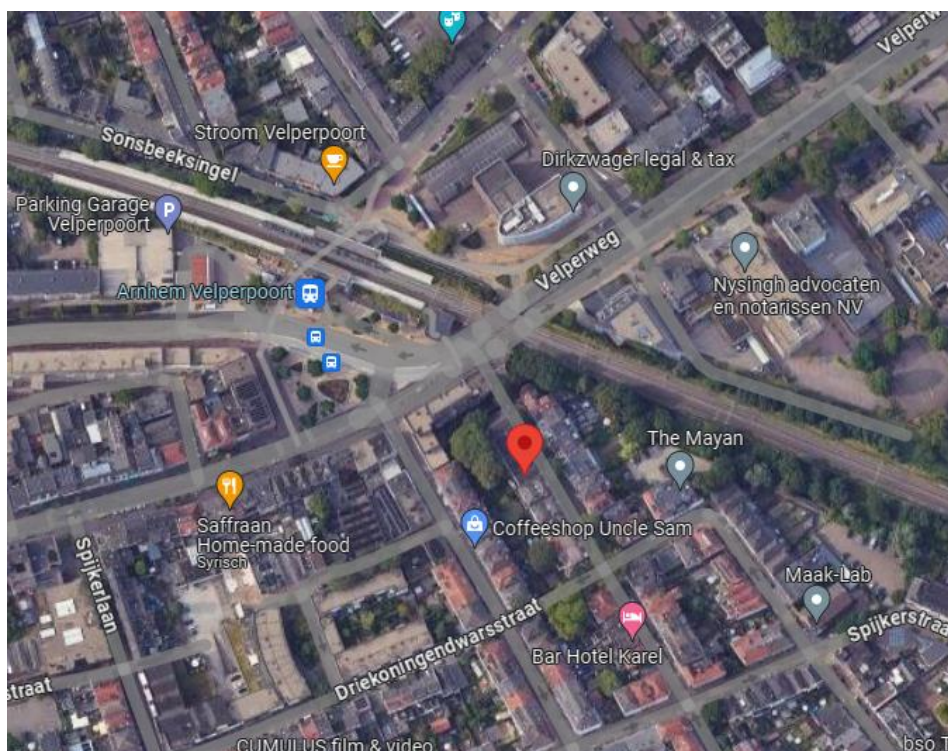
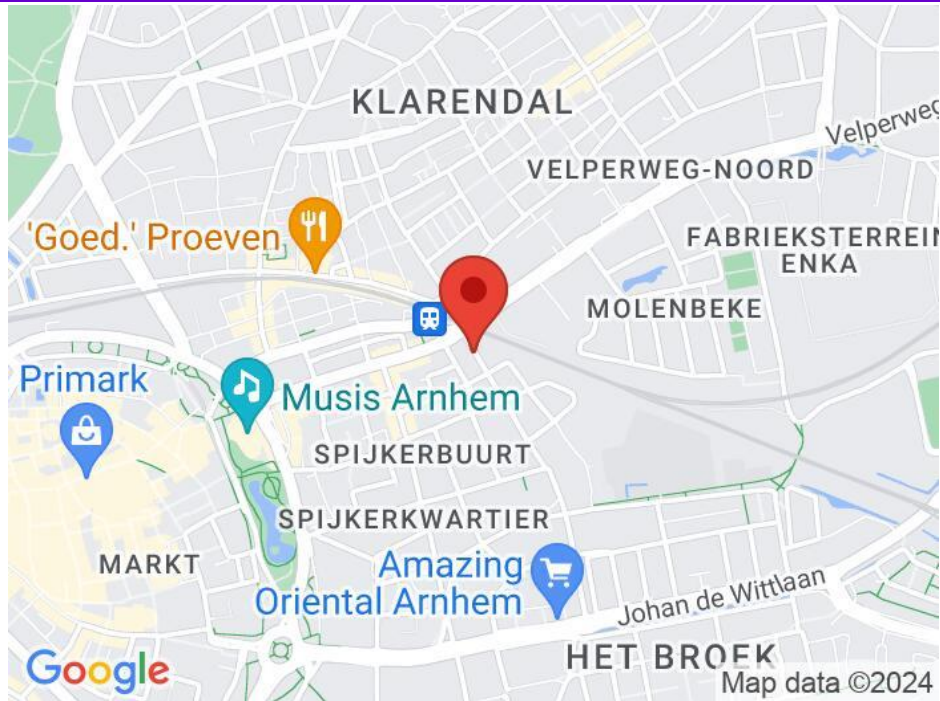
Tuin gegevens / balkon	
Tuin	Achtertuin
Grootte	De achtertuin heeft een oppervlakte van 80 m ²

Locatie

Adres gegevens

Adres	Hertogstraat 8
Postcode / plaats	6828 ET ARNHEM
Provincie	Gelderland

Locatiekaart



Foto's



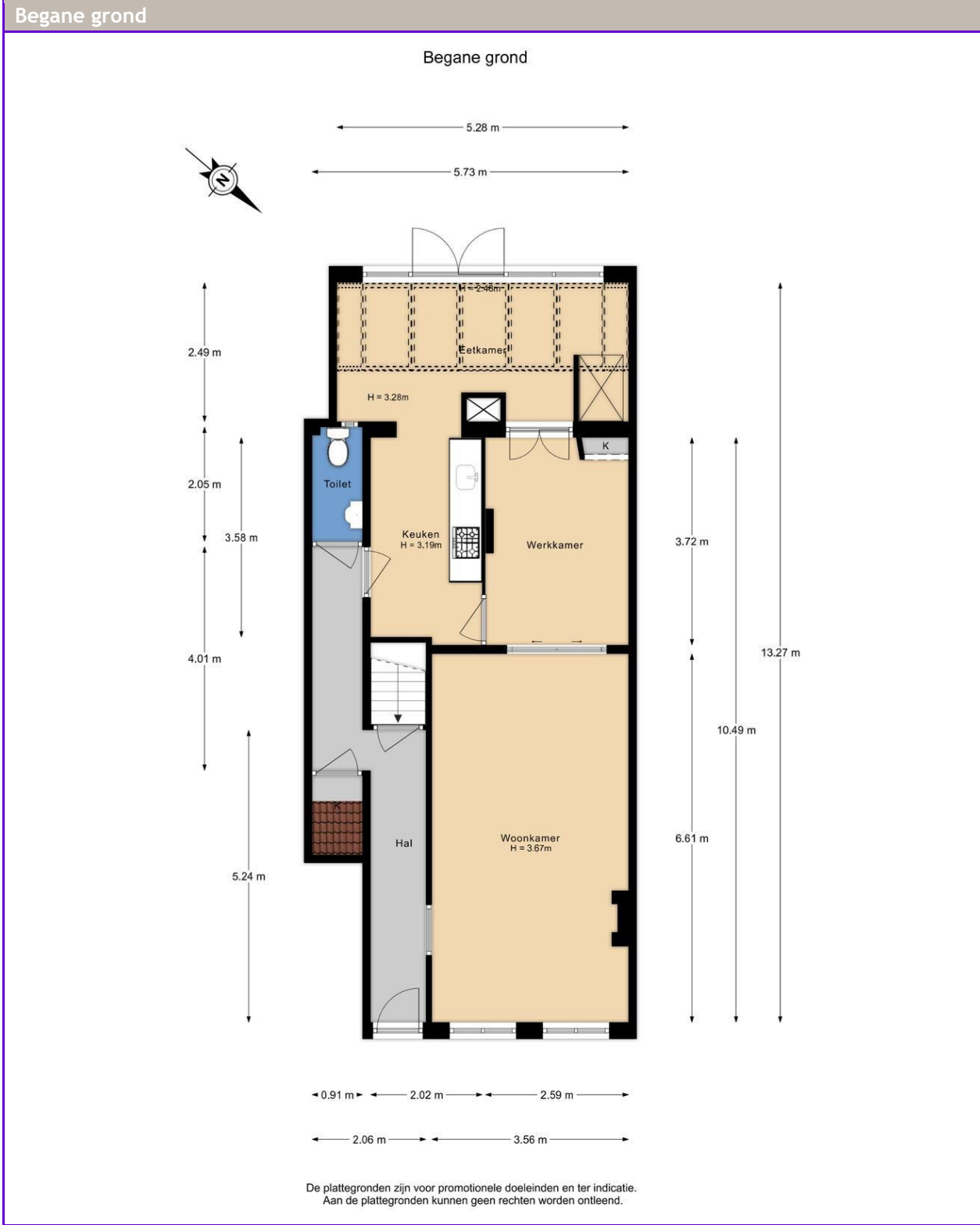
DE ROOIJ
Makelaars Vastgoed







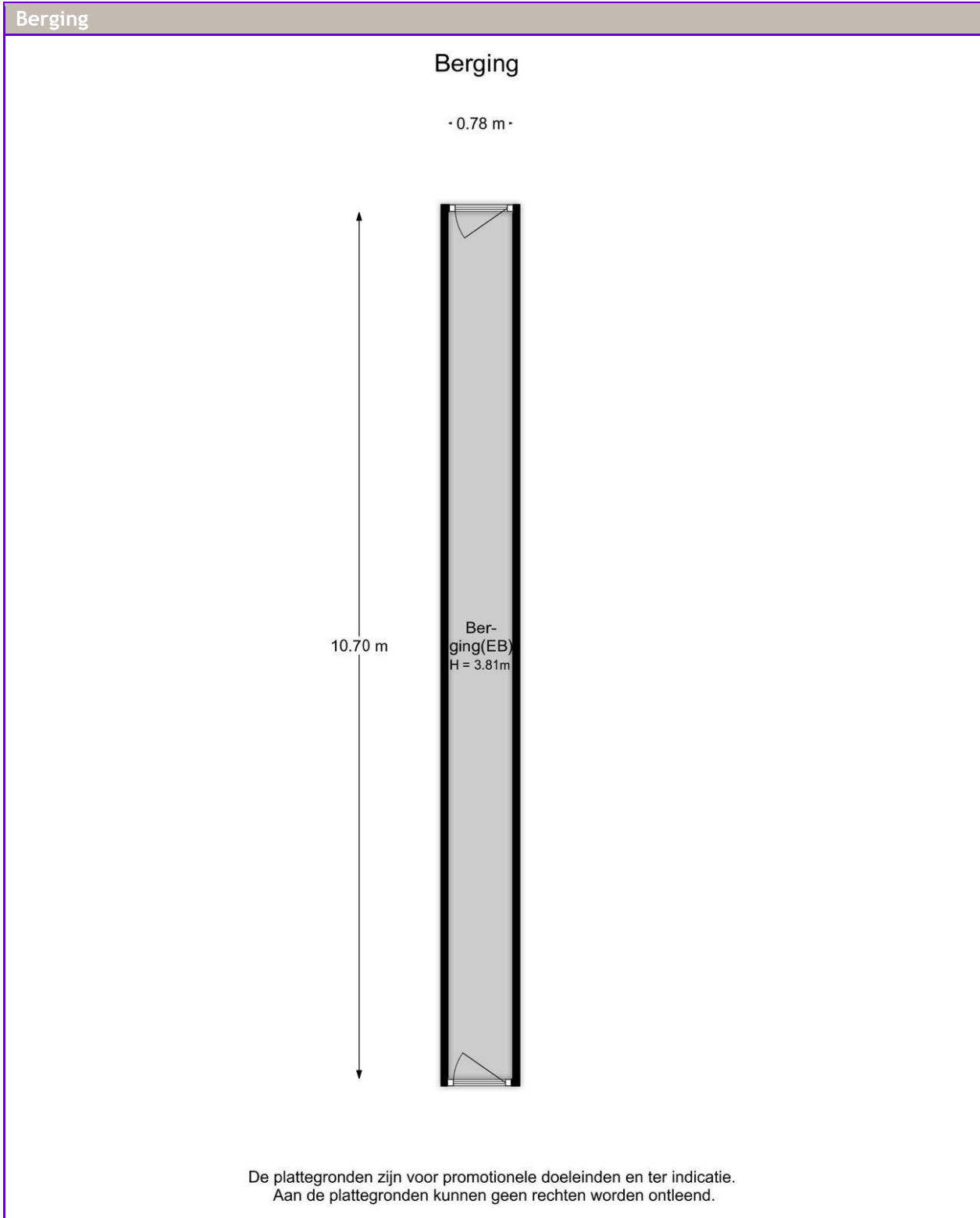
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadaster

Kadastrale gegevens

Adres	Hertogstraat 8
Postcode / plaats	6828 ET ARNHEM
Gemeente	ARNHEM
Sectie / Perceel	Q 8143
Index	A1
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart



12345	Dit is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Arnhem	
—	Huisnummer	Sectie Q	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1047	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eindsluitend uittreksel, geldend op 30 december 2023. De bevrager van het kadaster en de openbare registers.

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Parketvloer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Houten vloer(delen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vloerdecoratie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houtkachel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Designradiator(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Gas) fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Oven	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- Combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vriezer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Quooker	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Antieke broodkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Badkamer met de volgende toebehoren:

- Ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jacuzzi/whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Stoomdouche (cabine)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafelmeubel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Planchet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Bidet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kluis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vlaggenmast(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Extra informatieformulier

1- Zijn U (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan uw woning bekend? (bijvoorbeeld lekkage, problemen met de vloeren of dak, etc.? Zo ja, welke?	Nee
2- Zijn er gebreken of bijzonderheden te vermelden over de technische installaties? (bijvoorbeeld leidingen voor gas, water, riolering, C.V. –ketel?) Zo ja, wat moet er vernieuwd of gerepareerd worden?	Nee
3- Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals van de dakbedekking, C.V.-ketel, GIW-garantie, apparatuur?	Nee
4- Over hoeveel groepen beschikt uw elektra?	2
5- Is de elektra recentelijk vernieuwd? (En de bedrading?)	Groep toegevoegd, bedrading vernieuwd
6- Is er een aardlekschakelaar?	Ja
7- Zit er in de woning een geiser, boiler, C.V.-ketel of andere zaken die gehuurd is/zijn?	Nee
8- Wat is het bouwjaar van de C.V. – ketel?	Oktober 2021
9- Is er een jaarlijks onderhoudscontract?	Nee
10- Hoeveel ketels en/of boiler en/of geiser zijn er aanwezig in uw woning. En waarvoor dienen ze?	1 voor verwarming en water
11- Heeft U vloerverwarming? Zo nee, ga verder bij vraag 14.	Ja in de serre
12- Wordt uw vloerverwarming verwarmd middels de CV-ketel? Waar zitten de verdeelstukken?	Ja
13- Werkt alles probleemloos?	Ja
14- Wanneer zijn de goten van de woning vernieuwd?	Niet bekend
15- Is de woning geïsoleerd?	Enkel de achterzijde
16- Is het dak (pannen en/of platte daken) in de loop der jaren een keer vernieuwd? Zo ja, wanneer?	Nee
17- Is er recentelijk ergens isolatie toegepast?	In de serre
18- Heeft u de gevel een keer laten reinigen?	Nee
19- Wanneer is de woning aan de binnen- buiten zijde voor het laatst geschilderd?	Buitenzijde in 2016, serre in 2020, binnenzijde tussen 2019/2022
20- Heeft u de laatste jaren uw woning laten uitbouwen of is het ooit uitgebouwd? Zo ja, waren er nog bijzonderheden?	De serre is toegevoegd
21- Bouwjaren van een eventuele verbeteringen en/of herstelwerkzaamheden van het huis?	Regelmatig tussen 2005-2022
22- Wat is het bouwjaar van uw badkamer?	Renovatie 2005
23- Wat is het bouwjaar van uw keuken?	Renovatie 2019

24- Heeft u recent nog iets vernieuwd aan uw keuken?	
25- Heeft u last van lekkage, of dat een oude lekkageplek nog zichtbaar is? Zo ja, waar?	Nee
26- Is de woning aangesloten op de riolering?	Ja
27- Is er in of bij uw woning asbesthoudend materiaal zoals zeil, afvoeren, dakbeschoot etc. verwerkt? Zo ja, waar?	Schoorsteenkanaal, dit was al toen ik de woning kocht. Het kanaal is afgekeurd en kan dus niet gebruikt worden
28- Zijn u gegevens bekend over eventuele grondvervuiling van uw perceel of in de naaste omgeving?	Nee
29- Is er een olietank aanwezig? Zo ja, is deze gesaneerd? (certificaat bijvoegen)	Nee
30- Rusten er op uw perceel erfdienstbaarheden, kettingbedingen, belemmeringen wet privaatrecht of andere bijzondere bepalingen?	Nee
31- Rust er op het perceel volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming s(horeca, handel, bedrijven etc.?)	Nee
32- Is uw woning een monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht?	Beschermd stadsgezicht
33- Is er beslag op de woning gelegd?	Nee
34- Heeft u ooit problemen gehad met uw burenen?	Nee
35- Wat is de gezinssamenstelling van de burenen?	Divers bovenbuurman (1)
36- Zijn er afspraken gemaakt met de burenen?	Doorlopende afspraken inzake gemeenschappelijke kosten
37- Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw burenen of woonomgeving (geluidsoverlast, stankoverlast etc.?)	Nee
38- Zijn er bepaalde ontwikkelingen of veranderingen in uw buurt bekend die belangrijk zijn voor de koper om te weten? (mogelijke bestemmingsplan wijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties?)	Nee
39- Kloppen de feitelijke erf grenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
40- Is de grond opgesplitst in meerdere percelen?	1 perceel
41- Is uw object gelegen op eigen grond?	Ja

42- Zijn er overige lasten (zoals bijvoorbeeld servicekosten/erfpacht etc.) En hoeveel bedragen deze? 43- → Verkoopt u geen appartement ga verder naar vraag 49.	Nee
Zijn de servicekosten inclusief voorschot stookkosten en/of andere kosten?	Nee
44- Is de VvE gezond? 45-	Slapend
Hebben er de laatste jaren nog grootschalige werkzaamheden vanuit de VvE plaatsgevonden? Staan er nog belangrijke werkzaamheden op de planning?	Nee
46- Zit er voldoende geld in kas m.b.t. de VvE?	Nee
47- Zijn er fiscale bijzonderheden (bijvoorbeeld BTW, bouwgrond/baatbelasting, ruilverkavelingrente/overdrachtsbelasting, bijvoorbeeld korter dan zes maanden?)	Nee
48- Zijn er aanschrijvingen voor verbeteringen aan uw pand of installaties? (gemeente of nutsbedrijven?)	Nee
49- Bent u in het bezit van een energielabel (woningen ouder dan 10 jaar) of een EPC-berekening (woningen niet ouder dan 10 jaar)	A
50- Bent u in het bezit van tekeningen, het eigendomsbewijs? Overzicht gas, water en licht, recente garantiebewijzen en jaartallen verbouwingen, indien appartement ; laatste stukken VvE	Ja
51- Zijn U (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan uw woning bekend? (bijvoorbeeld lekkage, problemen met de vloeren of dak, etc.? Zo ja, welke?	Nee

Omgeving

Arnhem is een stad en gemeente in het oosten van Nederland. Het is de hoofdstad van de provincie Gelderland. Arnhem heeft 147.244 inwoners en maakt deel uit van de Stadsregio Arnhem Nijmegen (plusregio), een conurbatie met ruim 733.400 inwoners. Arnhem ligt aan de rivier de Nederrijn en de Sint-Jansbeek, waaraan de stad zich heeft ontwikkeld. De stad ligt zowel ten noorden als ten zuiden van de Rijn.

De Driekoningendwarsstraat ligt in Arnhem noord, dit is het gedeelte van Arnhem ten noorden van de rivier de Rijn.

Voorzieningen in Arnhem

Dierentuin Burgers' Zoo



De Driekoningendwarsstraat ligt op ongeveer tien fiets minuten van dierentuin Burgers' Zoo. Dit is de naam van een dierentuin in Arnhem, Gelderland.

De dierentuin wordt ook vaak 'Burgers', 'De Bush' of 'Burgers' Bush' genoemd. Met 1,5 miljoen bezoekers is de Arnhemse Zoo de meest bezochte attractie in Gelderland. Landelijk is Burgers' Zoo de op vier na best bezochte attractie in Nederland.

Park Sonsbeek



In het Sonsbeekpark kunt u heerlijk wandelen, in de zomer kunt u langs de waterkant heerlijk genieten van de mooie omgeving.

Het Sonsbeekpark is op wandelafstand van de Driekoningendwarsstraat gelegen.

Park Sonsbeek is in 2010 gekozen tot "Beste Openbare Ruimte" van Nederland.

Het winkelcentrum



Arnhem is de zevende winkelstad van Nederland en het centrum is in 2007 uitgeroepen tot de "beste Binnenstad 2007-2009 van Nederland.

De Korenmarkt



Arnhem heeft een levendig uitgaansleven met een zeer regionale uitstraling. De Korenmarkt en zijn directe omgeving zijn bekend om de vele kroegen, discotheken en andere horeca faciliteiten.

Discotheken als 5th Avenue, Manhattan, The Level en Aspen Vallei zijn hier gevestigd.

Theater



Vanaf 20 oktober 2015 is er een nieuwe bioscoop naast het station van Arnhem: Pathé Arnhem. De bioscoop heeft maar liefst 6 verdiepingen en 9 zalen, waarvan een voor IMAX, allen voorzien van de modernste geluidssystemen.

Onderwijs



In Arnhem is een aantal middelbare scholen waaronder het Arentheem College, het Lorentz Lyceum het Olympus College en het Stedelijk Gymnasium Arnhem.

In Arnhem-Noord, in de wijk Presikhaaf, is de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN) gevestigd. Ook het Rijn IJssel College (ROC) heeft verschillende vestigingen in Arnhem, maar ook ArtEZ (Hogeschool voor de Kunsten) is gevestigd in Arnhem.

Sportvoorzieningen



Onder de leiding van Arnhem Sport, biedt Arnhem een keur aan faciliteiten en verenigingen voor sportieve bewoners en bezoekers van de stad; zowel voor professionals als voor amateurs. De bekendste sportvereniging uit Arnhem is de voetbalclub SBV Vitesse, die uitkomt in de Nederlandse Eredivisie.

Ook kan men in Arnhem, hockeyen, tennissen, fitnessen, golfen, basketballen, honkballen, American Football, volleybal en nog vele andere sporten beoefenen.

Hotel Groot Warnsborn



Op circa vijftien autominuten van de Driekoningendwarsstraat is hotel Groot Warnsborn gelegen. Een luxueus en zeer comfortabel 4-sterren hotel dat beschikt over sfeervolle kamers, diverse zalen voor zakelijke en feestelijke bijeenkomsten en restaurant La Belle Source waarvan de keuken geroemd wordt door culinaire fijnproevers in binnen- en buitenland. Een prachtig hotel om uw gasten te laten verblijven.

Tien meest gestelde vragen

De 10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

7 redenen om nu een huis te kopen

Het is u natuurlijk niet ontgaan dat de huizenmarkt de afgelopen tijd wat onzeker is geworden. Ook de NVM kan niet in de toekomst kijken en weet dus niet of de markt verder zal verslechteren of weer verbetert.

Wat we u wel kunnen laten zien is dat een veranderde markt ook voordelen kent. Deze hebben we voor u op een rij gezet in onze '7 redenen'. Daarnaast is uiteraard ook uw persoonlijke financiële situatie van belang. Laat u daarom goed adviseren door een NVM-aankoopmakelaar en hypotheekadviseur. Zo kunt u weloverwogen een beslissing nemen.

1. De hypotheekrente is momenteel gunstig. De hypotheekrente is een belangrijke factor voor uw maandlasten. Omdat deze rente - historisch gezien - nog steeds erg laag staat, is een nieuwe hypotheek relatief goedkoop. Uw hypotheekadviseur kan u uitstekend adviseren of dat ook in uw situatie verstandig is.
2. U hebt meer keus, dus meer kans op uw droomhuis. Momenteel staan er relatief veel woningen te koop en ook gedurende een wat langere periode. Daardoor is de kans veel groter dat u een woning vindt die precies bij uw wensen en mogelijkheden past. Uw NVM-aankoopmakelaar heeft het volledige aanbod voor u op een rij. Bovendien helpt hij u graag om uw huidige woning te verkopen.
3. De huizenprijzen zijn realistischer geworden. De woningmarkt was jarenlang erg overspannen. Dat betekende dat de vraagprijs van een woning in sommige gevallen meer door de emotie werd bepaald dan door de werkelijke waarde van het huis. Gelukkig is die tijd nu voorbij en heeft u meer zekerheid dat de prijs die u betaalt ook realistisch is.
4. U hebt nu een uitstekende onderhandelingspositie. Omdat er meer huizen te koop staan, staat u sterker bij onderhandelingen. Uw NVM-aankoopmakelaar weet als geen ander wat een realistisch bod is maar ook hoe u over de condities kunt onderhandelen. Zo weet u zeker dat u uw nieuwe woning koopt voor de juiste prijs en onder de gunstigste voorwaarden.
5. Een koopwoning is op langere termijn een goede investering. Als u kijkt naar de ontwikkeling van de huizenprijzen in de afgelopen decennia, dan ziet u dat deze nagenoeg altijd sterker zijn gestegen dan de ontwikkeling van de koopkracht. Hoe eerder u in uw leven een huis koopt, hoe gunstiger dat dus meestal is. Natuurlijk zijn er periodes geweest dat de huizenprijzen ook daalden en kan de NVM niet in de toekomst kijken. Op langere termijn bleek een koopwoning echter altijd een uitstekende investering te zijn.
6. De NVM No-Risk clause voorkomt dat u blijft zitten met uw huidige woning. Als u de aankoop van uw nieuwe woning door een NVM-aankoopmakelaar laat begeleiden, zal deze vaak ook een goede koper proberen te vinden voor uw huidige woning. Mocht dit echter niet snel genoeg lukken, dan heeft u met de NVM No-Risk clause een optimaal vangnet om te voorkomen dat u straks met twee huizen zit. Uw NVM-aankoopmakelaar vertelt u er graag alles over.
7. Met een NVM-aankoopmakelaar koopt u geen kat in de zak. Behalve de risico's van de markt, kan het kopen van een huis ook andere risico's met zich mee brengen. Denkt u maar eens aan verborgen gebreken die na levering aan het licht kunnen komen. Als u zich laat begeleiden door een NVM-aankoopmakelaar, kan hij u tegen verborgen gebreken verzekeren. Daarnaast behartigt hij uitsluitend uw belangen. Daarmee hebt u de zekerheid van een goede aankoop.

Aanvullende informatie

Wij helpen u graag bij het zoeken naar een voor u passend object. Altijd goed is een vrijblijvend informatief gesprek met één van onze makelaars. Hierin kunnen wij u in alle rust de verschillende mogelijkheden toelichten.

Mocht u naar aanleiding van bijvoorbeeld een bezichtiging of na het lezen van deze brochure nog vragen hebben, aarzelt u dan niet om contact met ons op te nemen. Wij zijn bereikbaar van maandag t/m vrijdag van 08.30 tot 17.30 op kantoor. Tevens bezichtigen wij op afspraak in de avonden en weekenden. Opvraagbaar is altijd een digitale brochure, gedetailleerdere informatie omtrent het huis, van eigenaren en de roerende zaken. Alle relevante stukken kunnen u vanzelfsprekend per post of digitaal worden toegestuurd.

Voor nadere informatie en toelichting kunt u contact opnemen met Johan de Rooij van ons kantoor.

Johan de Rooij 06-53452751
Jansbinnensingel 15
6811 AJ Arnhem
(026) 353 76 60
woningen@derooijmakelaars.nl
info@derooijmakelaars.nl

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter geen aansprakelijkheid. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Mocht u nog op en/of aanmerkingen hebben om onze brochures te verbeteren vernemen wij dat graag van u!)

